

Universitätsstadt Tübingen

Geschäftskreis des Baubürgermeisters
Cornelia Brausam-Schmidt, Telefon: 07071-204-2202
Gesch. Z.: /

Vorlage 54/2014
Datum 24.01.2014

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ortsbeirat Weststadt**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Ehemaliges Zankerareal Beim Kupferhammer**

Bezug: 224/2007, 248/2011, 336/2013

Anlagen: 0 Anlage 1 Lageplan Beim Kupferhammer

Zusammenfassung:

Der LCKW-Schaden unter Gebäude Beim Kupferhammer 5/1 wird ausgehoben. Hierzu wird das Gebäude abgerissen und die darin befindliche Trafostation der Stadtwerke versetzt. Das Gelände bleibt bis auf Weiteres frei.

Das nördlich des Ammerkanals gelegene, abgängige Gebäude 5/5 wird bis auf die Bodenplatte abgebrochen. Gebäude 5/6, welches ebenfalls in einem schlechten Zustand ist, kann vorübergehend noch weiter genutzt werden. Mittelfristig ist hier ebenfalls der Abbruch vorgesehen.

Ziel:

Information

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Lagerhallen auf dem ehemaligen Zankerareal wurden bisher als Lager- und Betriebsflächen verpachtet. Inzwischen sind mehrere davon in äußerst schlechtem Zustand. Unter einer dieser Hallen befindet sich der in den letzten Jahren erkundete LCKW-Schaden im Grundwasser, für den Sanierungsbedarf festgestellt wurde.

2. Sachstand

- 2.1. Das Dach des Gebäudes Beim Kupferhammer 5/5 ist im Sommer 2013 teilweise eingebrochen; das Gebäude wurde umgehend geräumt. Die Überprüfung ergab, dass die gesamte Dachkonstruktion einsturzgefährdet ist. Eine neue Dachkonstruktion ist aufgrund des schlechten Gesamtzustandes des Gebäudes wirtschaftlich und technisch nicht sinnvoll. Das Gebäude kann nicht mehr genutzt werden. Auch die nebenliegende Lagerhalle Beim Kupferhammer 5/6 ist in einem sehr schlechten Zustand, könnte jedoch für eine absehbare Zeit noch genutzt werden.

Die Gebäude werden von der GWG verwaltet. Stadt und GWG haben entschieden, diese beiden abgängigen Gebäude abzubrechen.

- 2.2. Unter dem Gebäude Beim Kupferhammer 5/1 wurden erhebliche Belastungen des Grundwassers und der Bodenluft mit LCKW (leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen) festgestellt. Darüber wurde mehrfach im Gremium berichtet (Vorlagen 224/2007, 248/2011, 336/2013).

Die Voruntersuchungen zur Auswahl des geeigneten Sanierungsverfahrens gestalteten sich äußerst kompliziert. Diverse vorgeschlagene Verfahren waren nicht geeignet. Nach Abschluss der Untersuchungen konnten vom beauftragten Ingenieurbüro zwei Sanierungsvarianten vorgeschlagen werden:

- 2.2.1. Bodenaustausch unter Gebäude 5/1 bis in eine Tiefe von 8 bis 10 m unter Gelände

Hierfür muss das bestehende Gebäude abgebrochen und die darin untergebrachte Trafostation versetzt werden. Für konventionelle Auskofferungsmaßnahmen wären aufwändige Hangsicherungs- und Verbaumaßnahmen notwendig. Alternativ könnten überschnittene Großlochbohrungen zum Einsatz kommen. Das kontaminierte Bodenmaterial wird sofort nach Aushub abgefahren und das Gelände wieder verfüllt. Die Sanierung erfolgt innerhalb eines kurzen, begrenzten Zeitraums. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten kann das Gelände einer uneingeschränkten Umnutzung zugeführt werden. Die gesamten Maßnahmen, einschließlich Gebäudeabbruch und Verlegung der Trafostation, sind förderfähig.

- 2.2.2. Grundwasserabreinigung mittels „pump-and-treat“-Verfahren kombiniert mit einer Bodenluftabsaugung

Das schadstoffbelastete Grundwasser wird über Entnahmebrunnen abgepumpt und einer Kompaktstripanlage über Aktivkohle abgereinigt. Die Anlage sollte aufgrund der innerstädtischen Lage und der anlagenbedingten Lärmemission im Gebäude untergebracht werden. Hierdurch reduziert sich die Gebäudefläche, die weitergenutzt werden kann.

Die mittlere mögliche Entnahmerate liegt mit 0,2 l/s vergleichsweise niedrig. Es ist mit einer langen Sanierungsdauer und vergleichsweise hohen laufenden Betriebskosten zu rechnen.

Da nur die gesättigte Bodenzone erfasst wird, muss in der ungesättigten Bodenzone zusätzlich die Bodenluft abgesaugt und abgereinigt werden. Es muss von einer Sanierungsdauer von mindestens 10 Jahren ausgegangen werden. Auch nach Abschluss der Sanierung ist mit Restbelastungen im Boden zu rechnen, die bei einem späteren Aushub zu Entsorgungsmehrkosten führen können. Diese wären nicht mehr förderfähig.

- 2.2.3. Das anzuwendende Sanierungsverfahren wird von der Altlastenbewertungskommission festgelegt, die aus Beauftragten der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz), des Geologischen Landesamtes, der unteren Bodenschutzbehörde im Landratsamt sowie dem untersuchenden Ingenieurbüro und der Kommune besteht.

Die Altlastenbewertungskommission äußerte große Zweifel daran, dass die Abreinigung von Grundwasser und Bodenluft in der veranschlagten Zeit von 10 Jahren zur Erreichung der Sanierungszielwerte führen kann. Möglicherweise ist mit einer deutlich längeren Sanierungsdauer zu rechnen. Insbesondere der gescheiterte Versuch zum ISCO-Verfahren (s. Vorlage 336/2013) nährte die Befürchtung, dass mit diesem Verfahren der Schadensherd nicht ausreichend erfasst werden kann und nach einigen Jahren Laufzeit festgestellt werden muss, dass nur ein Aushub zum Sanierungsziel führt.

Daher hat die Altlastenbewertungskommission beschlossen, dass der Schadensherd unabhängig von der künftigen Nutzung des Grundstückes durch Bodenaustausch entfernt werden soll. Relevant für diese Entscheidung war auch, dass sich das Gebäude in schlechtem Zustand befindet, nur noch einen eng begrenzten Zeitraum ohne größere Investitionen weitergenutzt werden kann und derzeit leer steht.

- 2.3. Durch den Abgang mehrerer Gebäude stehen große Teile des ehemaligen Zankerarels nördlich und südlich des Ammerkanals für eine Neubebauung zur Verfügung. Die frei werdenden Flächen könnten zum Anlass für eine städtebauliche Neuentwicklung des Areals genommen werden. Denkbar wäre die Bereitstellung von Flächen für Kleingewerbe.

3. Vorgehen der Verwaltung

Für die Altlastenfläche wird die Verwaltung eine Sanierungsplanung beauftragen, in welcher die Varianten „konventioneller Aushub“ und „Großlochbohrungen einander gegenübergestellt werden und vor Sanierungsbeginn mit einem entsprechenden Beschlussantrag in die Gremien kommen. Gebäude 5/1 wird für die Sanierung abgebrochen.

Im nördlichen Teil wird Gebäude 5/5, welches nicht mehr nutzbar ist, bis auf die Bodenplatte abgebrochen. Die Fläche kann interimswise als Parkplatz oder Lagerfläche verpachtet werden.

Gebäude 5/6 wird vorläufig erhalten.

Konkrete Planungen zur zukünftigen Nutzung des Areals wurden noch nicht erarbeitet. Die Überplanung des Geländes wird erst in den nächsten Jahren im Dialog mit dem Stadtteil diskutiert werden.

4. Lösungsvarianten

Neben dem unvermeidbaren Abbruch der Gebäude 5/1 und 5/5 könnte auch Gebäude 5/6 in

naher Zukunft entfernt und die freiwerdenden Flächen kurzfristig für eine Wiederbebauung zur Verfügung gestellt werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Abbruchkosten für Gebäude 5/5 werden von der GWG im Rahmen der Verwaltung städtischer Gebäude übernommen.

Der Abbruch von Gebäude 5/1 und die Verlegung der Trafostation aus dem Gebäude können über den Altlastenfonds gefördert werden.

Die Förderrichtlinien zur Förderung nach FrAl werden derzeit überarbeitet. Zukünftig sollen kommunale Sanierungsmaßnahmen mit einem einheitlichen Fördersatz von 60% gefördert werden. Der Eigenbehalt entfällt.

Für die Sanierung des Schadensherdes durch Komplettaushub wird derzeit von Kosten in Höhe von ca. 1,4 Mio Euro ausgegangen. Bei einem Fördersatz von 60 % bedeutet dies Fördermittel in Höhe von 840.000 Euro und einen städtischen Anteil von 560.000 Euro.

Bisher war die Maßnahme bei Haushaltsstelle 1.1200.5001.000 mit Ausgaben von 500.000 € und Einnahmen von 250.000 €, im Saldo also mit einem städtischen Anteil von 250.000 € für 2014 veranschlagt. Diese Mittel werden für die in diesem Jahr anfallenden Kosten (Sanierungsplanung, Abbruch) ausreichen. Die restlichen Mittel sind im Haushalt 2015 zu veranschlagen.

6. Anlagen

Lageplan